

VILJELYPALSTA-ALUEEN MAANVUOKRASOPIMUS KULOMAAN PALSTAT

SOPIMUS XXXXX, vuokraustunnus S0143–623

VUOKRANANTAJA Helsingin kaupunki
0201256–6
Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö- ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu

VUOKRALAINEN yhteisö: Kulomaa ry
Y-tunnus: 3394967–7
osoite: [REDACTED]
puhelin: [REDACTED]
e-mail: kulomaanpalstat@gmail.com

VUOKRAKOHDE Helsingin kaupungin 43. kaupunginosassa, Herttoniemessä, Kivinokassa sijaitseva liitekarttaan merkitty viljelyalue, jonka kokonaispinta-ala on noin 15 300 m² ja josta viljelyyn käytetyn alueen pinta-ala on noin 11 000 m² (110 aaria). Vuokraukseen kuuluu myös kaksi karttaliitteessä osoitettua kaupungin omistamaa, suojeltua talousrakennusta (käymälä ja rengintupa).

KÄYTTÖTARKOITUS Palstaviljely

VUOKRA-AIKA Vuokra-aika on 1.1.2024–31.12.2028

Vuokranantajalla ja vuokralaisella on oikeus ennen vuokra-ajan päättymistä sanoa sopimus irti. Irtisanomisilmoitus on toimitettava vastapuolelle satokauden päättymiseen 31.10. mennessä. Irtisanominen astuu voimaan seuraavan vuoden alusta (1.1.) Vuokrasopimuksen irtisanomisilmoitus voidaan toimittaa kirjattuna kirjeenä vuokralaisen viimeksi kaupungille ilmoittamaan laskutusosoitteeseen. Vuokralaisen katsotaan saaneen irtisanomisesta tiedon 7. päivänä siitä, kun irtisanomisilmoituksen sisältänyt kirjattu kirje on lähetetty vuokralaiselle.

VUOKRA Vuosivuokra määräytyy ajalla 1.1.2024–31.12.2024 vuokra-alueen viljelypalstojen pinta-alan (110 aaria) ja yksikköhinnan 15,50 euroa/aari/vuosi perusteella.

Tammikuun 1. päivästä 2025 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 73,55 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain yhdessä erässä. Eräpäivä on 30.9.

Vuosivuokra 31.12.2024 saakka on 1 705 euroa.

Ellei vuokraeriä tai muita sopimukseen perustuvia saatavia suoriteta eräpäivänä, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyville saataville eräpäivästä maksupäivään korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen vahvistaman päätöksen mukaan.

VUOKRAN TARKASTAMINEN

Vuokralainen ei saa pienentää viljelyyn käytettävää aluetta eikä laajentaa vuokra-aluetta ilman vuokranantajan kirjallista lupaa. Mahdollisista alumuutoksista tehdään muutos vuokrasopimukseen.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa viljelypalsta-alueesta perittävää vuosivuokraa kesken sopimuskauden muuttuneen pinta-alan perusteella. Muutoksista tulee ilmoittaa vuokralaiselle uuden tarkistetun vuokran soveltamista edeltävänä vuonna, kuitenkin viimeistään 31.10. vuokran muutosta edeltävänä vuonna.

VILJELIJÖIDEN VALINTA JA PALSTOJEN KOKO

Vuokralaisella on oikeus luovuttaa vuokra-alueesta viljelypalstoja viljelykäyttöön. Palstat tulee luovuttaa ensisijaisesti lähiseudun asukkaille ilmoittautumisjärjestyksessä jonotuslistalta. Palstoja saa luovuttaa vain helsinkiläisille ja vain yhden ruokakuntaa kohden. Viljelijällä saa olla vain yksi viljelypalsta kaupungin viljelypalsta-alueilla Helsingissä.

Vuokralaisella on oikeus tietyin edellytyksin muuttaa palstajakoa. Palstoja voi suurentaa, jos palsta uhkaa jäädä ilman viljelijää tai pienentää, jos kaikille halukkaille ei voida osoittaa palstaa.

Vuokralainen saa periä palstoista korvauksen, joka kattaa alueen maanvuokran, vesihuollon ja jätehuollon lisäksi muut toiminnan järjestämisestä aiheutuvat kohtuulliset kulut.

SIIRTO-OIKEUS

Viljelypalsta-alueen vuokraoikeuden siirto on kielletty. Vuokra-aluetta ei saa vuokrata kolmannelle.

YHDISTYKSEN SÄÄNNÖT JA HALLITUS

Vuokralaisen tulee toimittaa yhdistyksensä säännöt sekä niiden muutokset tiedoksi vuokranantajalle yhden (1) kuukauden kuluessa niiden hyväksymisestä. Vuokralaisen on lisäksi toimitettava vuokranantajalle vuosittain tieto yhdistyksen hallituksen jäsenistä ja yhdyshenkilöistä ja yhdistyksen osoitteesta yhden (1) kuukauden kuluessa niiden nimeämisestä, sekä viljelijöiltä perityistä maksuista.

ALUEEN KÄYTTÖ- JA HOITO-OHJEET

Alueella on noudatettava tämän sopimuksen liitteenä 2 olevaa Viljelypalstojen käyttö- ja hoito-ohjetta sekä liitteenä 3 olevaa Haitallisten vieraslajien torjuntaohjetta, jotka vuokralaisen on toimitettava jokaiselle viljelijälle.

RAKENTAMINEN

Kaikki rakentaminen ja muiden kuin käyttö- ja hoito-ohjeissa tarkoitettujen rakenteiden, laitteiden ja kiinteiden rakennelmien sijoittaminen vuokra-alueelle on kielletty, ellei vuokranantaja ole antanut erillistä kirjallista lupaa.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueella olevien kaupungin omistamien, suojeltujen rakennusten hyvästä kunnosta. Rakennuksista ei saa aiheutua vaaraa eikä haittaa ja ne eivät saa aiheuttaa epäsiistiä kuvaa kadulle eikä lähiympäristöön. Rakennuksia ei saa käyttää muuhun kuin siihen käyttöön, jossa ne ovat vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan vuokranantajan rakennusten hoidosta antamia määräyksiä.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Alueella ei saa harjoittaa toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavalla häiritsee ympäristöä. Alueella ei saa harjoittaa liiketoimintaa.

JÄTEHUOLTO

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan omalla kustannuksellaan alueen jätehuollosta siitä kulloinkin voimassa olevien määräysten ja vuokranantajan ohjeiden mukaisesti.

Jäteittä ei saa sijoittaa alueelle, vaan ne tulee viedä alueelta kokonaan pois.

Alueella ei saa myöskään varastoida käytöstä poistettuja ja kaatopaikalle kuuluvia tai romuksi luokiteltavia tavaroita.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alueen maaperä ei vuokralaisen toimesta pilaannu.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotussa laissa määrätään.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus tutkia ja puhdistaa pilaantunut maaperä vuokralaisen lukuun ja periä puhdistamisesta aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta.

Vuokralaisen tulee vuokra-ajan päättyessä esittää kaupungille riittävä selvitys siitä, mitä toimintaa alueella on harjoitettu ja mitä jätteitä tai aineita alueella säilytetään tai on säilytetty, sekä onko maaperän todettu pilaantuneen tai onko maaperässä jätteitä tai aineita, jotka voivat aiheuttaa maaperän pilaantumisen.

VESIHUOLTO

Kaupunki on rakentanut useimmille viljelypalsta-alueille kausivesiputkiston. Kaupunki vastaa kustannuksellaan tämän kastelujärjestelmän suunnittelusta, rakentamisesta ja peruskorjauksesta.

Kastelujärjestelmä siirtyy / on siirtynyt vuokralaisen hoitovastuulle ja vuokralainen vastaa kustannuksellaan paitsi vedenkulutuksestaan myös järjestelmän huollosta, kunnossapidosta ja toimivuudesta. Putkiston kuluneet osat kuten putket, liitokset, hanat, sulut jne. pitää huoltaa ja tarvittaessa kunnostaa. Putkisto pitää syksyisin tyhjentää vedestä ns.

puhaltamalla ja sulkea talveksi.

Vuokralaisen tulee vuosittain tilata vesimittarin asennus mittarikaivoon tekemällä HSY:n kanssa kausivesisopimuksen. Vesimittareihin liittyvissä asioissa vuokralaisen tulee olla suoraan yhteydessä HSY:hyn.

Kun alueella tapahtuu putkivuoto, on vuokralaisen kyettävä osoittamaan, että putkistolle on tehty asianmukainen syyshuolto ja, että kastelujärjestelmää on käsitelty asianmukaisesti, jolloin vastuu putkivuodosta siirtyy kaupungille. Tällöin kaupunki tilaa putkirikon korjauksen ja vastaa korjauksen kustannuksista. Putkirikon sattuessa vuokralaisen on välittömästi oltava yhteydessä HSY:hyn päähanan sulkemiseksi ja/tai vuokralaisen on välittömästi suljettava sen vesipisteen hana, jonka alueella vuoto on. Vuokralaisen tulee viiveittä ilmoittaa vuokranantajalle kaikista havaitsemistaan putkirikoista ja -vuodoista (Kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelu, 09 310 22 111).

RAKENTEET

Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan kaikkien kaupungin toimesta alueelle sijoitettujen viljelytoimintaa palvelevien maanpäällisten rakennelmien, rakenteiden ja laitteiden hoidosta pitämällä ne käyttötarkoitustaan vastaavassa hyvässä kunnossa vuokranantajan mahdollisesti antamia ohjeita noudattaen.

JOHDOT YMS

Kaupungilla on oikeus korvauksetta sijoittaa tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet vuokra-alueelle tai sen yli. Jos tällaisia tarpeita ilmenee, kaupunki ilmoittaa tarpeesta hyvissä ajoin vuokralaiselle ja tekee työt, mikäli mahdollista, viljelykausien välisenä aikana.

LISÄEHDOT

Viljelypalstoilla ei saa käyttää kasvinsuojeluaineita missään olosuhteissa.

VALVONTA JA TARKASTUKSET

Ensisijaisesti vuokralaisen on valvottava, että viljelijät noudattavat tämän viljelypalsta-alueen maanvuokrasopimuksen ehtoja, erillisen liitteen mukaista palstojen käyttö- ja hoito-ohjetta ja erillisen liitteen mukaista haitallisten vieraskasvilajien torjuntaohjetta.

Myös vuokranantaja ja/tai vuokranantajan edustaja voi tarkastaa vuokra-alueen ja ilmoittaa vuokralaiselle havaituista laiminlyönneistä ja puutteista sekä asettaa ajan, jossa ne on korjattava.

NEUVONTA JA TIEDOTTAMINEN

Vuokralaisen on tiedotettava alueen asukkaille ja mahdollisesti muille kiinnostuneille vapaista palstoista. Kaupunki ylläpitää tietoa kaupungin viljelypalsta-alueista omilla verkkosivuillaan.

ERIMIELISYYDET

Tästä sopimuksesta johtuvat erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan neuvotteluteitse sopimalla. Mikäli sovintoa ei kuitenkaan pystytä saavuttamaan, erimielisyydet ja riidat ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa.

POISMUUTTO

Vuokra-alue on entistettävä ja tyhjennettävä ja saatettava vuokranantajan (kaupunki) hyväksymään kuntoon vuokra-ajan päättymiseen mennessä.

Mikäli vuokra-alue ei ole tyhjennetty yhden (1) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä, kaupungilla on oikeus menetellä alueella olevan omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

Alueen tyhjentämis- ja siistimiskulut sekä maanvuokraa vastaava korvaus alueen käytöstä kuntoon saattamiseen saakka peritään vuokralaiselta.

VUOKRANANTAJAN ILMOITUS MAAPERÄN PUHTAUDESTA

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan. Pilaantuneen maaperän puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittava vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Vuokranantaja vastaa ennen vuokrasuhteen alkamista aiheutuneesta pilaantumisesta, mikäli pilaantuminen ei ole aiheutunut vuokralaisen tai vuokralaisen lukuun toimineen toiminnasta eikä vuokralaisen mahdollisen aiemman vuokrasuhteen aikana.

Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua.

VALVONTA

Alueella on suoritettava tarkastuskatselmus viikon (1 vk) kuluessa vuokra-ajan päättymisestä. Vuokralaisen on sovittava katselmuksen suorittamisesta etukäteen vuokranantajan (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu) kanssa.

MAANVUOKRALAKI

Muutoin noudatetaan maanvuokralain 5. luvun säännöksiä.

Tätä sopimusta on tehty kaksi samanlaista kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

LIITTEET

- | | |
|---|--|
| 1 | Kartta vuokra-alueesta |
| 2 | Helsingin kaupungin viljelypalstojen käyttö- ja hoito-ohje, 2019 |
| 3 | Haitallisten vieraskasvilajien torjuntaohje, 2019 |

PÄIVÄYS

Helsingissä . päivänä . kuuta 202

ALLEKIRJOITUKSET